

Jak uniknąć podatku przy sprzedaży mieszkań i domów

Ważne wyjaśnienia, praktyczne przykłady

- ✓ Dlaczego przy sprzedaży domu ważny jest moment jego zakupu
- ✓ Dlaczego obowiązują trzy tryby opodatkowania zbycia nieruchomości
- ✓ Jak skorzystać z ulg i nie zapłacić podatku
- ✓ Kiedy płacić PIT od przychodu, a kiedy od dochodu
- ✓ Jakie koszty uwzględnić przy zbyciu mieszkania
- ✓ O jakie dokumenty trzeba zadbać dokonując transakcji związanych z nieruchomościami
- ✓ W jakim zeznaniu podatkowym i w jakim terminie zbycie mieszkań i domów trzeba wykazać przed fiskusem

SPIS TREŚCI

Kiedy trzeba zapłacić PIT przy sprzedaży mieszkań i domów	3
Ważny moment zakupu	3
Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości kupionych do 31 grudnia 2006 r.	5
Możliwość skorzystania z ulg	6
Podatek od przychodu	7
Praktyczne przykłady	9
Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości kupionych w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r.	17
Opodatkowany dochód	17
Przychód minus koszty	18
Ulga meldunkowa	19
Oświadczenie o uldze	20
Rozliczenie PIT	21
Praktyczne przykłady	21
Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości kupionych od 1 stycznia 2009 r.	27
Źródła przychodów	27
Nowa ulga mieszkaniowa	27
Podatek do zapłaty	30
Zeznanie roczne	30
Praktyczne przykłady	31
Porady	33

GAZETA PRAWNA

Adres redakcji: 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72

tel. (0 22) 530 40 40; www.gazetaprawna.pl

Redakcja: Ewa Matyszewska

Biuro Reklamy: 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72

tel. (0 22) 530 44 44; e-mail: reklama@infor.pl

Biuro Obsługi Klienta: 05-270 Marki, ul. Okólna 40

tel. (0 22) 761 30 30, 0 801 62 66 66; e-mail: bok@infor.pl

Kiedy trzeba zapłacić PIT przy sprzedaży mieszkań i domów

Transakcje sprzedaży nieruchomości muszą być rozliczone w urzędzie skarbowym. Od zarobionych na sprzedaży domu lub mieszkania pieniędzy podatnik musi zapłacić podatek dochodowy od osób fizycznych. Sposób rozliczeń, wysokość opodatkowania i możliwość skorzystania z ulg podatkowych przy zbyciu nieruchomości i praw majątkowych związanych z nieruchomościami będą zależeć od momentu, w którym sprzedawana nieruchomość lub prawo zostały nabyte. To skutek dwóch zmian przepisów ustawy o PIT. Pierwsze weszły w życie 1 stycznia 2007 r., drugie obowiązują od 1 stycznia 2009 r.

Ważny moment zakupu

Podatnicy, którzy kupili nieruchomość do końca 2006 roku, jej sprzedaż rozliczają na zasadach obowiązujących w ustawie o PIT do końca 2006 roku. Od takiej transakcji będą musieli zapłacić 10-proc. zryczałtowany podatek, płacony od przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości – część I: Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości kupionych do 31 grudnia 2006 r.

Podatnicy, którzy nabyli nieruchomość w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r., rozliczą jej sprzedaż na zasadach obowiązujących w przepisach podatkowych do 31 grudnia 2008 r. W tym przypadku do urzędu skarbowego będzie trzeba wpłacić 19-proc. podatek dochodowy, który jest płacony od docho-

du – część II: Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości kupionych w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r.

I trzeci przypadek to sytuacja, gdy podatnik sprzeda nieruchomość nabytą od 1 stycznia 2009 r. W tym przypadku trzeba będzie zapłacić 19-proc. podatek dochodowy od osób fizycznych, również płacony od dochodu – część III: Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości kupionych od 1 stycznia 2009 r.

Opodatkowanie sprzedaży nieruchomości kupionych do 31 grudnia 2006 r.

Wszystkie osoby, które będą sprzedawały nieruchomości nabyte przed 31 grudnia 2006 r., rozliczenia podatkowego takiej transakcji muszą dokonać na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązujących do końca 2006 roku. Podatnik, który zamierza sprzedać nieruchomość nabytą przed końcem 2006 roku, a od momentu kupna do sprzedaży nie minęło pięć lat, będzie musiał zapłacić 10-proc. zryczałtowany PIT od przychodu.

Ważne!

Sprzedaż nieruchomości będzie podlegała opodatkowaniu PIT tylko wtedy, gdy następuje przed upływem pięciu lat od momentu jej nabycia. Okres pięcioletni liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie. Zatem nieruchomości kupione w 2006 roku będą podlegały PIT, gdy sprzedaż nastąpi przed 2011 rokiem. Od 2012 roku taka sprzedaż nie będzie już objęta PIT

Sprzedaż nieruchomości to jedno ze źródeł przychodów, które podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zgodnie z ustawą o PIT źródłem przychodów jest m. in. odpłatne zbycie:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

■ jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a) – c) – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie.

W tym miejscu pojawia się pytanie, co oznacza termin zbycie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z 11 października 2006 r. (sygn. akt

I SA/Sz 243/06; niepublikowany) wyjaśnił, że pojęciu zbycie należy nadać znaczenie cywilnoprawne, tj. obok sprzedaży jest to każde prawem dopuszczalne przeniesienie prawa własności rzeczy na osobę trzecią, przy czym ustawodawca podatkowy opodatkowuje jedynie takie zbycie, które ma charakter odpłatny. Trzeba jeszcze zastrzec, że nie tylko zbycie nieruchomości będzie skutkowało powstaniem obowiązków podatkowych. Podobnie będzie w przypadku zamiany nieruchomości. Na ten aspekt zwrócił uwagę NSA w wyroku z 26 maja 2006 r. (sygn. akt II FSK 777/05; niepublikowany), stwierdzając, że ustawa o PIT ogranicza w sposób istotny swobodę dysponowania prawem własności i innymi prawami do nieruchomości. Z tej przyczyny, jako przepis o charakterze wyjątkowym, musi być interpretowany ściśle. Nabycie nieruchomości w drodze sprzedaży i zamiany wywiera identyczne skutki prawopodatkowe. Bez znaczenia pozostaje przyczyna zamiany lokalu.

Ważne!

Pojęciu zbycie należy nadać znaczenie cywilnoprawne, tj. obok sprzedaży jest to każde prawem dopuszczalne przeniesienie prawa własności rzeczy na osobę trzecią. Przy czym ustawodawca podatkowy opodatkowuje jedynie takie zbycie, które ma charakter odpłatny

Możliwość skorzystania z ulg

Przepisy ustawy o PIT obowiązujące do końca 2006 roku przewidują możliwość skorzystania z pewnych ulg podatkowych przy sprzedaży nieruchomości. I tak wolne od podatku są przychody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych związanych z nieruchomościami:

- a) w części wydatkowanej nie później niż w okresie dwóch lat od dnia sprzedaży:
- na nabycie w Polsce budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanym z tym budynkiem lub lokalem,
 - na nabycie w Polsce spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - na nabycie w Polsce gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo pra-

- wa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego,
- na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego, położonych na terytorium RP,
 - na rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację – na cele mieszkalne – własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego, położonych w Polsce,
- b) w całości – jeżeli sprzedaż nastąpiła w celu uzyskania, w zamian za te nieruchomości lub prawa, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo budynku mieszkalnego lub jego części,
- c) w całości – jeżeli sprzedaż nastąpiła w wykonaniu lub w związku z wielostronną umową o zamianie tych budynków lub praw do lokali,
- d) w całości – jeżeli ich nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny,
- e) w części wydatkowanej, nie później niż w okresie dwóch lat od dnia sprzedaży, na spłatę kredytu lub pożyczki, a także odsetek od kredytu lub pożyczki zaciągniętych na cele, o których mowa w lit. a), w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym również na spłatę kredytu lub pożyczki oraz odsetek od tego kredytu lub pożyczki zaciągniętych przed dniem uzyskania tych przychodów.
- Aby skorzystać z opisanego zwolnienia od PIT przy sprzedaży nieruchomości nabytej do końca 2006 roku, ważny jest sposób jej otrzymania, a także wydatkowanie zarobionych na sprzedaży pieniędzy. W sytuacji gdy mieszkanie lub dom podatnik otrzymał w spadku lub darowiznie i teraz będzie chciał je sprzedać, nie zapłaci PIT bez względu na to, ile czasu minęło od otrzymania nieruchomości do jej sprzedaży. Konieczność zapłaty podatku nie wystąpi również wtedy, gdy podatnik będzie sprzedawał nieruchomość nabytą do końca 2006 roku i środki z tej sprzedaży przeznaczy na inne cele mieszkaniowe. Aby skorzystać z tego drugiego zwolnienia, trzeba w urzędzie skarbowym złożyć odpowiednie oświadczenie o korzystaniu z tej ulgi, PIT-23, i wydać pieniądze w ciągu dwóch lat.

Podatek od przychodu

Zgodnie z art. 28 ustawy o PIT w brzmieniu obowiązującym do końca 2006 roku przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych związanych z nieruchomościami nie łączy się z przychodami (dochodami) z innych źródeł. Podatek od takiego przychodu ustala się w formie ryczałtu w wysokości 10 proc. uzyskanego przychodu. Podatek jest płatny bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości praw majątkowych związa-